ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
CNPJ: 02.411.726/0001-42
Trabalho e Compromisso
Adm. 2025/2028

TERMO DE REFERÊNCIA
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

PROCESSO ADMINISTRATIVO	Nº 041/2026
UNIDADE REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Administração
UNIDADE TÉCNICA DE APOIO	Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Urbanismo
OBJETO	Aquisição de imóvel urbano constituído pelos Lote nº 03-B
ÁREA TOTAL	26.250,78 m²
PERÍMETRO	789,47 m
FINALIDADE	Implantação de conjunto habitacional de interesse social
VALOR PRETENDIDO	R$ 100.000,00 (cem mil reais), sujeito à avaliação prévia
FUNDAMENTO	Art. 74, V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, se demonstrada a inviabilidade de competição

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência estabelece as condições, requisitos técnicos, jurídicos, documentais, patrimoniais e administrativos para a aquisição, pelo Município de Itacajá-TO, de imóvel urbano constituído pelo Lote nº 03-B, com área total de 26.250,78 m² e perímetro de 789,47 m, destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social.
1.2. A identificação do imóvel deverá observar rigorosamente a documentação registral e técnica constante dos autos, especialmente certidão de inteiro teor/matrícula atualizada, planta, levantamento topográfico e memorial descritivo.
1.3. A aquisição refere-se exclusivamente ao imóvel e não compreende a contratação das obras de construção das unidades habitacionais, que dependerão de planejamento e procedimento próprios.

2. FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

2.1. O processo deverá observar o art. 72 da Lei nº 14.133/2021 e, caso caracterizada a inviabilidade de competição pelas características de localização e instalações do imóvel, o art. 74, inciso V, e § 5º.
2.2. A inexigibilidade não decorre simplesmente da existência de proprietário interessado. Deve ser demonstrado que as características do imóvel tornam necessária sua escolha e que não há solução equivalente que permita competição.

2.3. Devem ser comprovados: avaliação prévia; certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda à necessidade; e justificativas de singularidade e vantagem para a Administração.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

3.1. A aquisição decorre da necessidade de o Município dispor de área adequada para implantação de conjunto habitacional de interesse social, como medida de planejamento e execução da política pública habitacional.
3.2. A área própria permitirá planejar o parcelamento, implantação das unidades, circulação, áreas institucionais e infraestrutura, bem como organizar as etapas futuras do empreendimento.
3.3. A aquisição deverá estar articulada com o planejamento municipal e com as políticas habitacionais aplicáveis, sem representar, por si só, promessa de entrega de unidades ou definição de beneficiários.

4. FINALIDADE E RESULTADOS PRETENDIDOS

- Incorporar a área ao patrimônio municipal.
- Disponibilizar terreno adequado ao planejamento habitacional.
- Viabilizar estudos, projetos, parcelamento, licenciamento e futura implantação do empreendimento.
- Reduzir o risco de indisponibilidade futura de área adequada.
- Obter solução patrimonial compatível com o interesse público e o planejamento urbano.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Área total: 26.250,78 m².
5.2. Perímetro: 789,47 m.
5.3. Identificação: Lote nº 03-B, conforme documentação técnica e registral.
5.4. Proprietário indicado para o processo: Antonio Coelho Neto, cuja titularidade e legitimidade para alienação deverão ser confirmadas por certidão atualizada do Registro de Imóveis.
5.5. O memorial técnico indica confrontação com o Rio Manoel Alves, devendo essa circunstância ser objeto de verificação ambiental e urbanística específica.

6. REQUISITOS MÍNIMOS DE ADEQUAÇÃO

- Área correspondente aos 26.250,78 m² pretendidos.
- Identificação física compatível com matrícula, planta e memorial.
- Possibilidade de aproveitamento urbanístico para a finalidade habitacional, conforme manifestação técnica.
- Acesso existente ou tecnicamente viável.
- Possibilidade de implantação de infraestrutura necessária.
- Ausência de impedimento jurídico à transferência.
- Situação ambiental e urbanística analisada pelos setores competentes.
- Documentação registral apta à aquisição e posterior registro em nome do Município.

7. ANÁLISE URBANÍSTICA, TOPOGRÁFICA E DE INFRAESTRUTURA

7.1. A Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Urbanismo deverá emitir manifestação sobre a compatibilidade da área com a implantação do conjunto habitacional, considerando zoneamento, uso e ocupação do solo, parcelamento, acesso viário, declividade, drenagem, áreas de circulação e institucionais.
7.2. Deverão ser avaliadas as condições de atendimento por água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem, iluminação pública, coleta de resíduos e demais serviços essenciais.
7.3. Eventuais obras de infraestrutura não inviabilizam automaticamente a aquisição, mas seus custos e riscos deverão integrar a análise de vantajosidade.

8. ASPECTOS AMBIENTAIS

8.1. Em razão da confrontação indicada com o Rio Manoel Alves, deverá ser verificada a incidência de APP, faixa não edificável ou outras restrições.
8.2. Este Termo não presume a existência ou inexistência de restrição ambiental; a conclusão deverá decorrer de manifestação técnica ou documento idôneo.
8.3. Eventuais restrições deverão ser consideradas no cálculo do aproveitamento efetivo e na análise de vantajosidade.

9. REGULARIDADE REGISTRAL E DOCUMENTAL

- Certidão de inteiro teor/matrícula atualizada.
- Certidão de ônus reais e demais restrições.
- Certidões relativas a ações reais ou pessoais reipersecutórias, quando cabíveis.
- Planta, levantamento topográfico e memorial descritivo atualizados.
- Documentos pessoais do proprietário e de eventual procurador.
- Documentos que comprovem poderes para alienação e anuência conjugal, quando exigível.
- Demais documentos solicitados pelo Registro de Imóveis ou pela Procuradoria Municipal.

10. CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO ADEQUADO

10.1. Deverá integrar o processo certificação específica do setor competente de que não existe imóvel público vago e disponível que atenda à necessidade habitacional.
10.2. A certificação deverá considerar área, localização, acesso, condições urbanísticas, infraestrutura, situação jurídica e aproveitamento, e não apenas a existência de terrenos no patrimônio municipal.

11. LEVANTAMENTO DE ALTERNATIVAS E PROSPECÇÃO

11.1. O ETP deverá avaliar, conforme aplicável, utilização de imóvel público, aquisição de outro imóvel e aquisição do imóvel objeto deste Termo.
11.2. Recomenda-se documentar a prospecção de mercado e, se necessário, utilizar chamamento público ou mecanismo equivalente para verificar alternativas que atendam aos requisitos definidos.
11.3. Se forem identificados vários imóveis equivalentes, deverá ser reavaliado o enquadramento por inexigibilidade, pois poderá existir viabilidade de competição.

12. AVALIAÇÃO PRÉVIA E VALOR

12.1. O valor pretendido é de R$ 100.000,00 (cem mil reais), sujeito à avaliação prévia.

12.2. Para fins exclusivamente aritméticos, R$ 100.000,00 correspondem a aproximadamente R$ 3,81/m² para a área de 26.250,78 m².
12.3. O valor unitário não substitui o laudo de avaliação, que deverá considerar localização, dimensão, condições físicas, aproveitamento, infraestrutura, restrições e referências de mercado.
12.4. O laudo deverá indicar metodologia, data de referência, fontes e elementos utilizados. Se o valor apurado for diferente do preço pretendido, a Administração deverá justificar expressamente a decisão.

13. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

- Correspondência entre imóvel físico, matrícula, planta e memorial.
- Regularidade jurídica e legitimidade do alienante.
- Compatibilidade urbanística e técnica.
- Verificação ambiental.
- Certificação de inexistência de imóvel público adequado.
- Demonstração da singularidade e vantagem.
- Avaliação prévia compatível com o preço.
- Disponibilidade orçamentária.
- Parecer jurídico favorável à contratação e à formalização.

14. PROPOSTA DO PROPRIETÁRIO

14.1. A proposta deverá ser apresentada pelo proprietário ou procurador com poderes específicos, identificando imóvel, preço, condições de pagamento e validade.
14.2. Deverá acompanhar a documentação de titularidade, identificação e legitimidade para alienação.
14.3. A proposta de R$ 100.000,00 será tratada como valor pretendido/negociado, subordinado à avaliação e às demais condições legais.

15. OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE

- Apresentar documentação completa e atualizada.
- Declarar ônus, ações, contratos, ocupações, posse de terceiros ou restrições.
- Responder pela legitimidade e veracidade das informações.
- Permitir vistoria e inspeção técnica.
- Praticar os atos necessários à escritura e registro.
- Entregar o imóvel nas condições pactuadas, livre e desembaraçado salvo condição expressamente aceita.
- Responder pelos débitos e obrigações anteriores à transferência, conforme instrumento e legislação.

16. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

- Realizar análise técnica, jurídica, registral e avaliação.
- Efetuar pagamento conforme instrumento e após cumprimento das condições.
- Promover incorporação patrimonial.
- Providenciar registro da transferência.
- Observar legislação orçamentária, financeira e patrimonial.

17. FORMA DE PAGAMENTO E TRANSFERÊNCIA

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 84
Visto

17.1. O pagamento será em moeda nacional, em parcela única ou conforme condição definida no instrumento, após verificação da documentação e condições jurídicas para transferência.
17.2. Recomenda-se que o desembolso esteja condicionado às garantias e etapas jurídicas necessárias à efetiva transferência do domínio ao Município.
17.3. Escritura, registro, tributos e demais encargos serão atribuídos conforme legislação e instrumento, com responsabilidades definidas previamente.

18. PRAZO E VIGÊNCIA

18.1. Por se tratar de aquisição de bem imóvel, não há prazo de execução típico de serviço continuado. Os efeitos do negócio observarão o instrumento de aquisição e a efetiva transferência/registro.
18.2. Prazos para documentos, assinatura, escritura e registro deverão ser definidos no instrumento jurídico.

19. GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E RECEBIMENTO

19.1. Será designado servidor ou comissão para acompanhar a conferência documental, vistoria e cumprimento das condições.
19.2. O recebimento deverá ser formalizado mediante termo ou documento equivalente após conferência da identificação física e documentação.
19.3. A incorporação patrimonial ocorrerá após efetivação da transferência e registro, conforme orientação dos setores patrimonial e jurídico.

20. MATRIZ DE RISCOS

RISCO	EVENTO	CONTROLE
Registral	Divergência entre matrícula, memorial e área física.	Conferência cartorial, topográfica e documental.
Titularidade	Alienante sem legitimidade para transferir.	Certidão atualizada e análise jurídica.
Urbanístico	Impossibilidade ou baixo aproveitamento habitacional.	Manifestação da Secretaria de Obras e legislação urbanística.
Ambiental	APP ou restrição pela confrontação com o Rio Manoel Alves.	Análise ambiental e delimitação das áreas protegidas.
Econômico	Preço acima do mercado.	Laudo de avaliação prévia.
Infraestrutura	Custos elevados de urbanização.	Levantamento técnico e consideração dos custos na vantajosidade.

Inexigibilidade	Existência de imóveis equivalentes.	Certificação, prospecção e justificativa de singularidade.
Pagamento	Desembolso sem transferência efetiva.	Condicionar pagamento às etapas jurídicas definidas pela Procuradoria.

21. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

21.1. A despesa deverá correr por dotação compatível com aquisição de imóvel, indicada pelo setor contábil, com unidade, ação, natureza, fonte e ficha correspondentes.
21.2. A classificação deverá observar as normas orçamentárias e patrimoniais aplicáveis.

22. DOCUMENTOS QUE DEVERÃO INTEGRAR A INSTRUÇÃO

- DFD – Documento de Formalização da Demanda.
- ETP – Estudo Técnico Preliminar.
- Termo de Referência.
- Análise de riscos.
- Certificação de inexistência de imóvel público adequado.
- Manifestação técnica da Secretaria de Obras.
- Levantamento/prospecção de mercado, quando realizado.
- Documentação registral completa.
- Laudo de avaliação prévia.
- Proposta do proprietário.
- Documentação e habilitação do alienante.
- Razão da escolha do imóvel e do alienante.
- Justificativa de preço.
- Disponibilidade orçamentária.
- Parecer jurídico.
- Autorização da autoridade competente.
- Instrumento de aquisição.
- Publicação/divulgação dos atos, conforme legislação.

23. PUBLICIDADE E TRANSPARÊNCIA

23.1. Os atos da contratação direta deverão observar as regras de publicidade e transparência da Lei nº 14.133/2021, inclusive divulgação do ato autorizativo ou extrato no sítio eletrônico oficial e no PNCP, quando exigível.

24. CONDIÇÕES PARA AUTORIZAÇÃO FINAL

24.1. A contratação somente deverá ser autorizada após verificação da necessidade, adequação, vantajosidade, segurança jurídica, disponibilidade orçamentária e atendimento dos requisitos do art. 74, § 5º.
24.2. Se surgirem alternativas equivalentes ou impedimentos técnicos, ambientais, registrais, jurídicos ou econômicos, o processo deverá ser reavaliado antes da contratação.

25. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E TÉCNICAS

- Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente arts. 23, 44, 72 e 74, V e § 5º.
- ABNT NBR 14653, conforme metodologia adotada no laudo de avaliação.
- Legislação municipal de uso e ocupação do solo, parcelamento e planejamento urbano.
- Legislação ambiental aplicável ao imóvel.
- Orientações do Tribunal de Contas da União sobre aquisição ou locação de imóvel singular.

26. CONCLUSÃO

26.1. Este Termo de Referência define os requisitos necessários à aquisição do imóvel de 26.250,78 m² destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social. Sua utilização deverá ocorrer em conjunto com DFD, ETP, análise de riscos, avaliação prévia, documentação registral, manifestações técnicas e parecer jurídico.
26.2. O valor de R$ 100.000,00 somente deverá ser formalizado se respaldado pela avaliação prévia e se comprovados os requisitos legais da contratação direta, especialmente os previstos no art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Itacajá/TO, 29 de agosto de 2026.

Itallo Brasil Costa Campos
Secretaria Mun. de Administração
Mat. 3111

Itallo Brasil Costa Campos
Secretaria Municipal De Administração
Responsável pela elaboração

APROVADO:

Maria Aparecida L. Rocha Costa
Mat. 21
CPF: 302.214.121-15

MARIA APARECIDA LIMA ROCHA COSTA
AUTORIDADE COMPETENTE
Prefeitura Municipal de Itacajá-TO